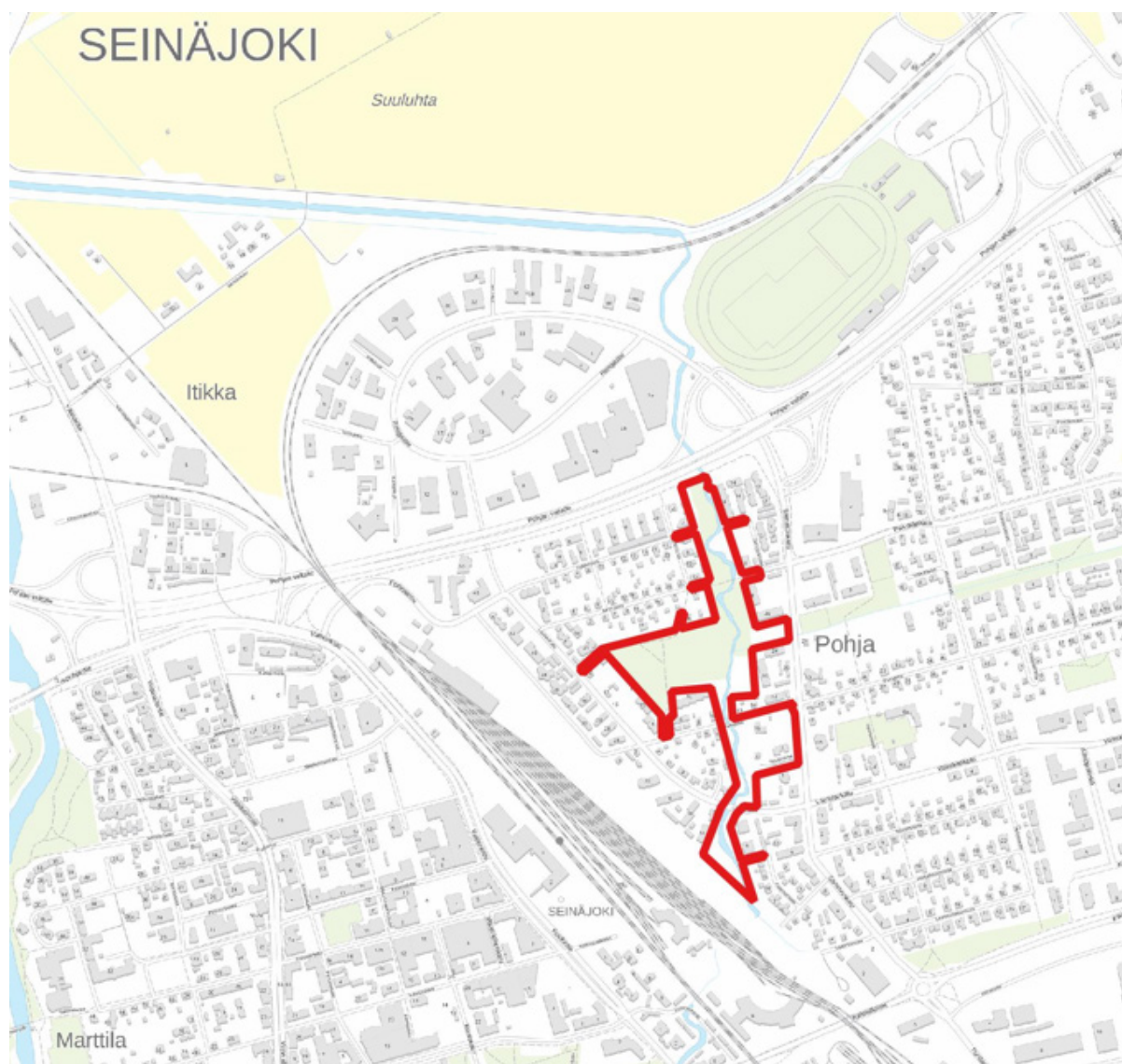


# SEINÄJOEN KAUPUNKI

## 6 POHJA PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21 (OSA), PAJULUOMAN KUNNOSTUS – ASEMAKAAVAN MUUTOS



## 1. SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on 6 POHJA PAJULUOMAN PUISTOALUEET JA KORTTELI 21 (OSA), PAJULUOMAN KUNNOSTUS – ASEMAKAAVAN MUUTOS. Suunnittelualue sijaitsee Seinäjoen liikekeskustan itäpuolella rajautuen pohjoisessa Pohjan valtatiehen (kt 67) ja etelässä Seinäjoen rautatieaseman ratapihaan. Muilta sivulta alue rajautuu lähinnä Pohjan asuinalueisiin. Suunnittelualueen eteläosan poikki kulkee Louhenkatu, keskiosaan sijoittuu Pultrantie sekä siihen liittyvä pyörätieosuus. Suunnittelualueen laajuus on noin 8,0 ha. Alueen alustava sijainti on esitetty kansikuvassa ja alueen rajaus kuvassa 4.

## 2. SUUNNITTELUKÄYTÖN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Seinäjoen kaupunkiympäristölautakunta on 16.2.2022 päättänyt asemakaavan laatimisesta alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Pajuluoman kunnostaminen ja siihen liittyvät toimenpiteet. Samalla tutkitaan korttelin 21 ja siihen liittyvän Kaupinsolan rakentumattoman katualueen sekä puistoalueen käyttötarkoituksia. Suunnittelussa huomioidaan Pajuluoman kunnostussuunnitelma ja sitä varten laaditut selvitykset. Yksityisen maanomistajan kanssa tehdään ensiksi haltuunottosopimus ja kaavaehdotuksen valmistuttua maankäyttösopimus.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT, TEHDYT SELVITYKSET JA AIEMMAT SUUNNITELMAT

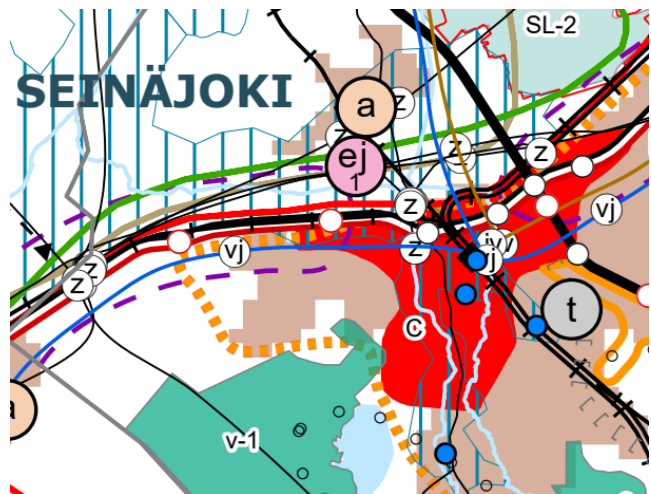
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tuli voimaan 1.4.2018.

### Maakuntakaava

Seinäjoen kaupunki kuuluu Etelä-Pohjanmaan liiton alueeseen, jolla on voimassa 23.5.2005 vahvistettu maakuntakaava. Ympäristöministeriö on vahvistanut 31.10.2016 tuulivoimaa käsittelevän **vaihemaakuntakaavan I**. Kauppaa, liikennettä ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaava II** on tullut lainvoimaiseksi 11.8.2016 ja kauppaa ja keskustatoimintoja käsittelevä **vaihemaakuntakaavan II muutos** 21.4.2020. Turvetuotantoa, suoluonnon suojelua, bioenergiailtoja, puuterminaaleja ja puolustusvoimien alueita käsittelevä **vaihemaakuntakaava III** on tullut voimaan 23.8.2021.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue sijoittuu Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle (C), Seinäjoen kaupunkikehittämisen kohdealueelle, Seinäjoen-Nurmon, Ilmajoen Ahonkylän-Rengonharjun kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2) sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Seinäjoen kulttuurimaiseman reuna-alueelle (Törnävä, Marttila, Aalto-keskus ja asema). Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Pohjan valtatiehen (kt 67) ja eteläpuolella Seinäjoen rautatieaseman alueeseen sekä valtakunnallisesti merkittävään Helsinki–Oulu päärataan. Alueen poikki on merkitty siirtoviemärimerkintä (j).

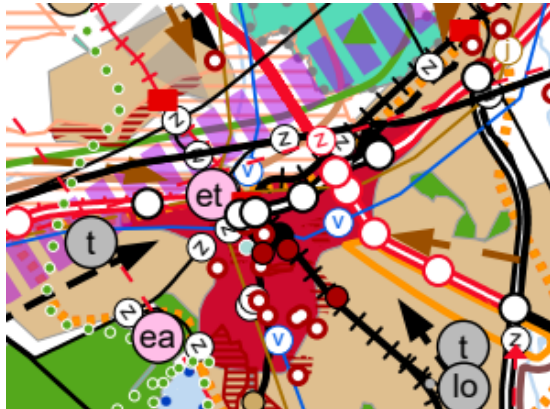


Kuva 1. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä.

## Maakuntakaava 2050

Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus on käynnistänyt Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 valmistelun marraskuussa 2021. Kaavaehdotus oli nähtävillä 5.4.-13.5.2024. Etelä-Pohjanmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.8.2024 osaltaan hyväksyä kaava-aineiston ja esittää maakuntavaltuustolle kaavan hyväksymistä. Etelä-Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.9.2024 ja kaava on tarkoitus kuuluttaa voimaan vuoden 2024 lopussa, jolloin se kumoaa aiemmat maakuntakaavat.

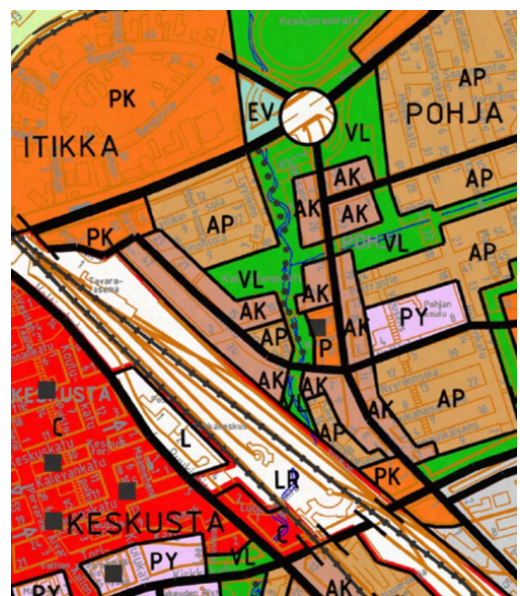
Hyväksytyssä maakuntakaavassa suunnittelualaue sijoittuu Seinäjoen keskustatoimintojen alueelle (C), Seinäjoen kaupunkikehittämisen vyöhykkeelle, Seinäjoki–Vaasa kehittämissvyöhykkeelle, Kauhajoki–Seinäjoki–Kauhava kehittämissvyöhykkeelle sekä Seinäjoen kaupalliselle vyöhykkeelle (km-2). Pohjan pientaloalue ja Pohjan koulut on merkitty maakunnallisesti merkittävänä rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Seinäjoen rautatieasema-alue on esitetty valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön merkinnällä. Kantatie 67 on merkitty suunnittelualan kohdalla kaksiajorataisena maantienä. Seinäjoen matkakeskus on merkitty liikenneterminaalina, joka on valtakunnallisesti merkittävä liikenteen solmupiste, sekä siihen liittyvä päärata kaksiraiteisena, Euroopan Unionin TEN-T Pohjanmeri–Itämeriydinverkkokäytävään kuuluvana Suomen pääratana. Alueen poikki on merkitty päävesijohto- (v) ja siirtoviemäri- (j) merkinnät (j). Seinäjoen–Veneskosken välille on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve.



Kuva 2. Ote hyväksytyistä Etelä-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

## Yleiskaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa oikeusvaikutuksen kaupunginvaltuuston vuonna 1994 hyväksymä Seinäjoen yleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin lähivirkistysalueena (VL) ja uoman viereen on merkitty ulkoilureitti. Kortteli 21 sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P). Pohjan vanha koulu on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaana kohteena. Louhenkatu ja Sammonkatu on merkitty kokoojakatuina ja Pohjan valtatie kantatienä/valtatienä. Lähiympäristöön on osoitettu kerrostalovaltaisia (AK) sekä pientalovaltaisia (AP) asuntoalueita sekä eteläpuolelle rautatieliikenteen aluetta (LR).

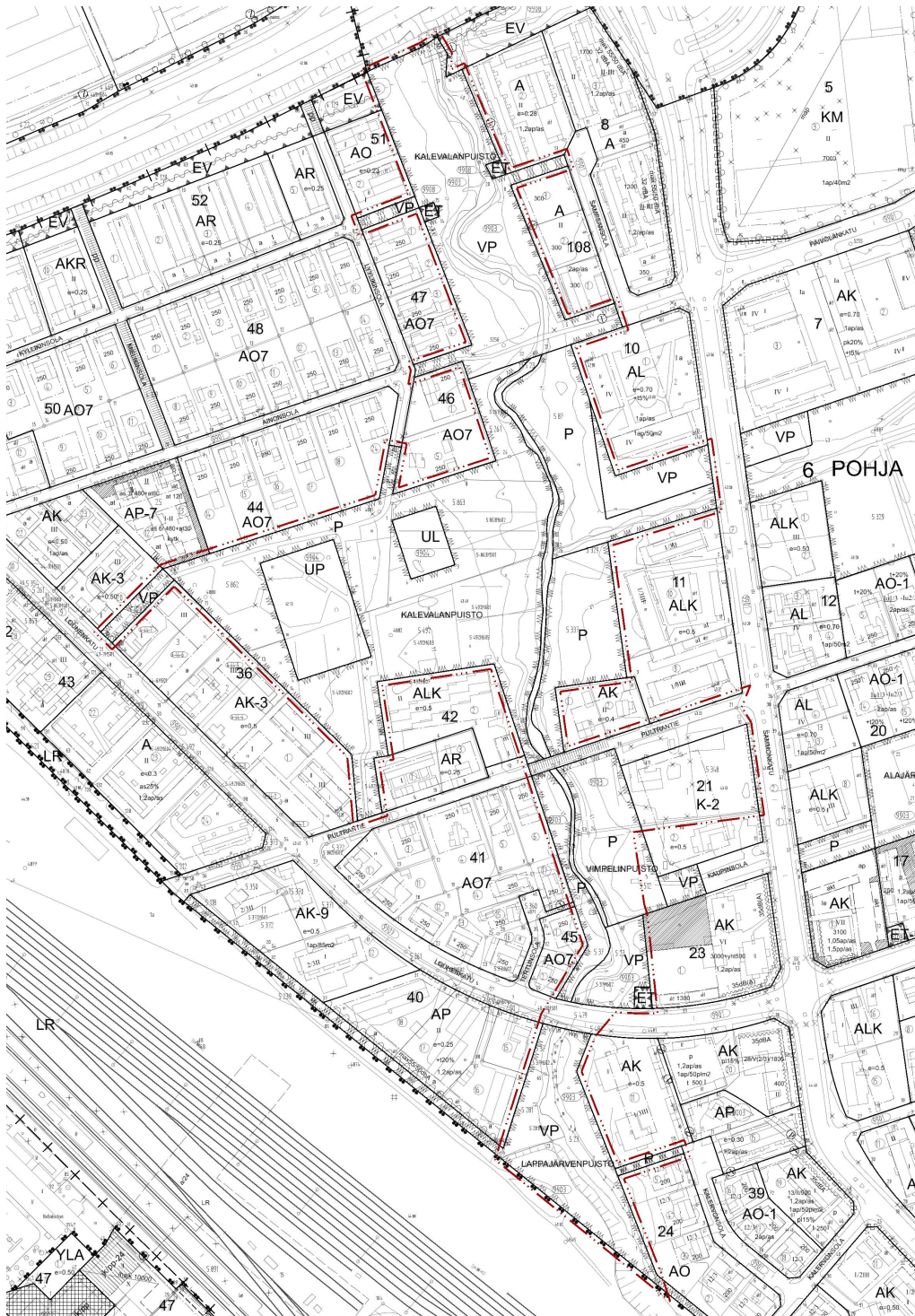


Kuva 3. Ote Seinäjoen yleiskaavasta 1994.



### Asemakaavat

Suunnittelualueella ovat voimassa vuosina 1972–2003 hyväksytyt asemakaavat, joissa alue on osoitettu pääosin Kalevalanpuiston, Vimpelinpuiston ja Lappajärvenpuiston puistoalueina (VP, P). Kalevalanpuistoon on osoitettu myös palloilukenttä (U<sub>p</sub>) sekä leikkikenttä (U<sub>l</sub>). Lisäksi puistojen yhteyteen on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET). Kortteliin 21 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-2).



Kuva 4. Ote ajantasa-asetuksesta ja suunnittelualueen rajaus.

## Nykytilanne

Suunnittelualue käsittää korttelin 21 aluetta lukuun ottamatta lähinnä puistoalueita, joiden läpi virtaa Pajuluoma pohjoisen suuntaan. Korttelissa 21 sijaitsee vuonna 1925 rakennettu Pohjan vanha koulu, joka on kunnostettu nuorisotaloksi. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Korttelin 21 eteläosassa sijaitsee yksityisomistuksessa oleva omakotitalon pihapiiri. Suunnittelualue sijoittuu Pohjan asuntoalueiden keskelle. Alue on kaukolämpö-, vesijohto-, viemäri- ja hulevesiverkoston piirissä.

## Pajuluoman kunnostussuunnitelma

Seinäjoen ratapihan läheisyydestä Pajuluoman alueelta on laadittu tutkimuksia maaperän pilaantuneisuudesta useammassa eri vaiheessa. Viimeisimmät tutkimukset on tehty Väyläviraston toimesta vuosina 2020–2022. Pajuluoman sedimentin kunnostamisesta on tehty vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirastolle vuonna 2022 ja hakemusta on täydennetty vuosina 2022–2023. Kunnostussuunnitelmassa on esitetty Pajuluoman uoman osittaista siirtoa. Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on 22.4.2024 myöntänyt Väylävirastolle luvan Pajuluoman uoman kunnostamiselle.

## Kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön erityiset kohteet

- Seinäjoen kaupungin yleiskaava-alueilta vuonna 2008 laaditun arkeologisen inventoinnin sekä Museoviraston muinaisjäännösrekisterin perusteella alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.
- Maakunnallisessa rakennusinventoinnissa (2016–2017) suunnittelualueelta mainitaan Pohjan vanha koulu. Maakunnallisen uudemman rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa ja arvotuksessa (2021) sekä maakuntakaavaluonnoksessa 2050 suunnittelualue ei sisälly maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin.
- Alueelta vuonna 2021 laadittujen luontoselvitysten mukaan suunnittelualueella puiston reunamilla on tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Luontoselvitykset sisältävät salassa pidettäviä tietoja uhanalaisten lajien osalta, joten niitä ei esitetä julkisessa aineistossa. Pajuluoman kunnostussuunnitelman yhteydessä on kesällä 2023 tehty luontoselvitys, jonka mukaan uoman läheisyydestä ei tehty havaintoja uhanalaisista lajeista. Selvityksen perusteella alueella on luonnontilaltaan eriasteisesti heikentyneitä pienialaisia uhanalaisten luontotyyppien esiintymiä. Alueella esiintyy runsaasti vieraslajeja. Luontoselvityksissä esille tulleet asiat on huomioitu kaavan valmistelussa.

## 4. MUUT ALUETTA KOSKEVAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

- Seinäjoen yleiskaava 1994
- Seinäjoen yleiskaava-alueiden muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti Oy 2008
- Kyrönjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2022–2027, Kyrönjoen vesistöalueen tulvaryhmä, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, raportteja 49/2021
- Etelä-Pohjanmaan maakunnallinen rakennusinventointi 2016–2017, Etelä-Pohjanmaan liitto 2017, päivitetty 2019
- Etelä-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö – ehdotukset maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi, Etelä-Pohjanmaan liitto 2021
- Pohjan luontoselvitys, Seinäjoen kaupunki, 2021
- Pajuluoma, Keskusta-Pohja, Seinäjoen kaupunki 2021
- Pohjan lepakkoselvitys, Seinäjoen kaupunki 2021
- Pajuluoma, Lisätutkimukset 2020 ja 2021, tutkimusraportti, Väylävirasto, Ramboll Finland Oy
- Pajuluoma, Seinäjoki, Vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Ramboll Finland Oy 2022
- Pajuluoma, Seinäjoki, Lupahakemuksen täydennykset 2022 ja 2023, Ramboll Finland Oy.
- Pajuluoman kunnostaminen, Seinäjoki, Päätös 22.4.2024, 45/2024, LSSA-VI/3011/2022, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto.

## 5. VAIKUTUSALUE

Alustavasti asemakaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen.

## 6. OSALLISET

### Asukkaat ja maanomistajat

- Alueen ja lähialueen asukkaat, maanomistajat ja kiinteistönomistajat

### Seinäjoen kaupunki

- Kaupunkiympäristön toimiala
- Rakennusvalvonta
- Yhdyskuntatekniikka
- Ympäristönsuojelu
- Puistotoimi
- Joukkoliikenne
- Kiinteistö- ja paikkatietopalvelut
- Toimitilat

### Viranomaiset

- Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Etelä-Pohjanmaan liitto
- Seinäjoen museot
- Etelä-Pohjanmaan pelastuslaitos-liikelaitos
- Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto
- Väylävirasto

### Yritykset ja yhteisöt

- Seinäjoen Energia Oy
- Seinäjoen Vesi
- Seiverkot Oy
- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Etelä-Pohjanmaan luonnonsuojeluyhdistys
- Luonnonvarakeskus
- Muut mahdolliset yritykset ja yhteisöt

### Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

Kaavahankkeeseen osalliseksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

## 7. OSALLISTUMISMENETTELY JA TIEDOTTAMINEN

### **Tiedottaminen**

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin tiedotuslehdessä Eparissa sekä kaupungin nettisivulla [www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu](http://www.seinajoki.fi/ilmoitustaulu). Kaavoituksen etenemistä voi seurata asemakaavan verkkosivulla [www.seinajoki.fi/ak06076](http://www.seinajoki.fi/ak06076).

### **Vireilletulo**

Asemakaavan muutos on tullut vireille 1.12.2023.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tutustuttavissa koko kaavoitustyön ajan asemakaavan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu asemakaavan vireilletulon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavoittajalle ehdotusvaiheeseen saakka.

### Luonnosvaihe

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville vähintään 14 päiväksi. Nähtävilläolosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteitä kirjallisesti, suullisesti tai sähköpostin välityksellä (MRL 62 § ja MRA 30 §).

### Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen jälkeen laaditaan kaavaehdotus, joka on virallisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 30 päivää. Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Nähtävilläpidosta tiedotetaan julkisesti kuulutuksella. Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksia, jotka tulee toimittaa kirjallisina kuulutuksessa ilmoitettuun osoitteeseen määräaikaan mennessä. Muistutuksiin laaditaan vastineet ja perustelut kaavaselistukseen ja päätöskäsittelyyn. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, lähetetään perustellut vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 §).

Kaupunginhallitus päättää huomautusten ja lausuntojen johdosta tarkistetun asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville. Jos ehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, ehdotus laitetaan kaupunginhallituksen käsittelyä kautta uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

### Hyväksyminen

Virallisen nähtävillä olon jälkeen kaupunginhallitus esittää kaavamuutoksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen. Kaavan tultua lainvoimaiseksi kuulutetaan sen voimaantulosta kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin internetsivuilla.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausuntomenettelyä ja tarvittaessa erillisneuvottelujen avulla.

## 8. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä ja asiantuntijoiden sekä osallisiksi määriteltyjen kannanottoja.



## 9. KAAVOITUKSEN KULKU, ALUSTAVA AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Vuorovaikutuksen järjestäminen tapahtuu Seinäjoen kaupungin toimesta. Kaavan laatiminen tapahtuu konsulttityönä Ramboll Finland Oy:ssä.

Kaavoituksen vireilletulo, tiedottaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	marras-joulukuussa 2023
Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa; Kaavaluonnoksen nähtävillä olo, osallisten mielipiteet, viranomaisten lausunnot / viranomaisneuvottelu	alkuvuodesta 2024
Asemakaavaehdotus on 30 päivää virallisesti nähtävillä; Muistutukset ja lausunnot	syksyllä 2024
Kaupunginvaltuusto hyväksynee asemakaavan	loppuvuodesta 2024

## 10. YHTEYSTIEDOT

Seinäjoen kaupunki Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus Kirkkokatu 6 60100 SEINÄJOKI	Kaavoitusjohtaja Martti Norja puh. 040 774 8501 fax: 06 416 2506 sähköposti: martti.norja@seinajoki.fi
Ramboll Finland Oy Kauppatori 1-3 F 60100 SEINÄJOKI	Projektipäällikkö Päivi Märjenjärvi puh. 050 328 7426 sähköposti: paivi.marjenjarvi@ramboll.fi